

花蓮縣

撰寫人：林國鈺

本期地價總指數較上期上漲 0.27%。住宅區、商業區及工業區分別上漲 0.28%、0.22%及 0.35%。住宅區因南區多數鄉鎮(玉里、瑞穗)及新城鄉推出之新建案陸續完工，活絡本縣自住市場，而多數實例成交區位亦佳，整體成交量增加且地價上漲，呈穩定發展態勢。商業區方面，因政府注入資金補助旅遊業，占全縣交易市場大宗之花蓮市亦相繼推出住商大樓建案，觀光產業提升周遭不動產利用效能，致地價上漲。工業區因蘇花改明年將全線通車，其所預期之經濟效益，促使投資市場氛圍樂觀，地價進而上漲。茲將本期地價變動較顯著之鄉鎮地區，簡要分析如下：

(一)瑞穗鄉

本期地價指數較上期上漲 0.56%。住宅區因建商於中興路西側與國光南路東側一帶持續推出新建案，且生活機能條件佳，成交量增加致地價上漲；商業區位於中正北路及中山路一帶，近鄰瑞穗車站，商業活動熱絡，加之所有權人惜售，供給量少而需求仍殷，致地價上漲；工業區本期無交易案例，經以近鄰地區住宅區案例推估，地價微幅上漲。

(二)玉里鎮

本期地價指數較上期上漲 0.54%。住宅區小型新成屋建案陸

續完工銷售，成交價優於市價行情，中古屋實例亦多位於生活機能完善之區域，新屋、中古屋市場買氣熱絡皆促使地價上漲；商業區實例大部分位於鬧區、商業活動繁榮，因供給固定而需求增加，故地價上漲；工業區因交通便利及鄰近市區，地價呈現上漲。整體而言，地價呈上漲態勢。

（三）秀林鄉

本期地價指數較上期上漲 0.48%。本鄉居住人口少，自住需求低，又囿於承買人資格，致成交量寥寥無幾，住宅區地價較上期下跌。由於政府為振興觀光業經濟，分別推出春遊補助方案、擴大秋冬國民旅遊，以上又結合蘇花改即將通車所帶來之利多，大大帶動工商活動復甦，致商、工業區價格上漲幅度力道大。整體而言，本期地價上漲。

（四）吉安鄉

本期地價指數較上期上漲 0.33%。住宅區交易主要分布於週邊生活機能完善之區段，吸引自住需求，地價上漲。商業區交易集中於吉安路一段及中華路二段等區域，案例多位於住商混合區域，商業活動熱絡，地價上漲。工業區土地多集中於吉興路二段，鄰近台九線，受交通便利效應影響，地價上漲。整體而言，本期地價呈上漲態勢。

（五）花蓮市

本期地價指數較上期上漲 0.28%。住宅區交易案件集中於火車站前後站周邊及美崙地區，並以中古屋為大宗，因區位佳故交易價格穩中透堅。商業區實例主要分布於火車站前及舊市區，因新熱門景點帶來之觀光人潮，以及舊市區新建住商大樓建案推出，致市場熱度升溫，價格上漲。工業區內工業型態並無改變，交易案件稀少，價格尚稱穩定。整體而言，本期地價呈上漲態勢。

（六）新城鄉

本期地價指數較上期上漲 0.05%。住宅區、商業區因蘇花改即將通車及青年住宅續建政策推動下，再加上北埔火車站前新建案多已完工銷售，致該鄰近地區人口逐漸集中，站前商業區較以往更加繁榮，進而帶動地價上漲。工業區工業型態除水泥工業，其他產業於腹地面積有限之情形下，無法進行稍具規模之開發使用，地價尚稱持平。整體而言，本期地價微幅成長。